

#### 4. La demande d'écartement de l'article 233duodecies

##### 4.1. Position des parties

1. La partie demanderesse sollicite qu'il soit spécifié que le moratoire hivernal consacré par l'article en application de l'article 233duodecies du Code du logement ne s'applique pas au cas d'espèce.

Elle se contente de renvoyer aux analyses reprises dans deux décisions cantonales inédites (J.P. Uccle, 20 septembre 2023, R.G. 23/A/1136 et J.P. Ixelles du 15 décembre 2023, R.G. 23A1089/8, inédites) et d'indiquer que :

- il y a lieu de « *faire référence* » aux articles 11 et 159 de la Constitution
- selon l'avis de la section de législation du Conseil d'état, le juste équilibre entre parties est rompu
- le moratoire porte atteinte aux droits garantis par protocole additionnel de la C.E.D.H.
- le moratoire viole le principe de la convention-loi

2. La partie défenderesse estime quant à elle que :

- Il n'y a pas lieu de statuer à nouveau sur la question de l'expulsion
- le juge judiciaire n'est pas compétent pour vérifier la constitutionnalité des ordonnances, car l'article 159 de la Constitution limite le pouvoir du juge au contrôle des arrêtés et règlements, mais pas des normes de valeur législative
- le cas échéant, le juge judiciaire doit se limiter à poser une question préjudicielle
- le jugement du 24 octobre 2023 est définitif, en ce qui concerne la demande d'expulsion et il n'y a pas lieu de statuer à nouveau.

##### 4.2. Règles applicables

1. L'article 233duodecies du Code du logement dispose en son premier paragraphe:

*« Sous réserve de l'exécution des décisions administratives prises sur la base de l'article 8 ou des articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale, aucune expulsion d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail visé à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ne peut être exécutée du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante.*

*Il peut être dérogé à cette interdiction, par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion pour les hypothèses visées aux 2°, 3°, 4°, lorsque:*

*1° une solution de relogement est disponible ou que le locataire a quitté le logement;*

*2° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233undecies, § 1er;*

*3° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible;*

*4° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.*

*Le tribunal statue sur la dérogation au moratoire hivernal dans la décision ordonnant ou autorisant l'expulsion, dans le jugement d'homologation de la sentence arbitrale ou dans l'accord intervenu à l'issue d'une médiation, ou par décision subséquente à la demande du bailleur adressée au greffe par simple lettre, après avoir entendu les parties. »*

2. Le juge judiciaire est habilité à vérifier la légalité des arrêtés et règlements généraux, provinciaux et locaux, conformément à l'article 159 de la Constitution:

*« Les cours et tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlements généraux, provinciaux et locaux, qu'autant qu'ils seront conformes aux lois. »*

Il peut également procéder au contrôle de la constitutionnalité des ordonnances bruxelloises et d'écartier leur application, conformément à l'article 9 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises :

*« Les juridictions ne peuvent contrôler les ordonnances qu'en ce qui concerne leur conformité à la présente loi et à la Constitution, à l'exception des articles de la Constitution visés par l'article 142, alinéa 2, 2° et 3° de celle-ci des règles qui sont établies par la Constitution ou en vertu de celle-ci pour déterminer les compétences respectives de l'État, des Communautés et des Régions. »*

En vertu de cet article, les juridictions judiciaires peuvent, en cas de non-conformité, refuser l'application de l'ordonnance.

Ce contrôle ne peut cependant pas porter sur les dispositions relevant de la compétence de la Cour constitutionnelle.

Les articles du titre II de la Constitution, intitulé « *Des Belges et de leurs droits* » relèvent de la compétence de la Cour constitutionnelle, tel que prévu par l'article 1er de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle

Lorsqu'une question relative à la violation de ce titre par une ordonnance est soulevée devant le juge judiciaire, celui-ci est tenu de la soumettre à la Cour constitutionnelle conformément à l'article 26, §2 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, sauf dans les hypothèses suivantes :

*« § 2 Lorsqu'une telle question est soulevée devant une juridiction, celle-ci doit demander à la Cour constitutionnelle de statuer sur cette question.*

*Toutefois, la juridiction n'y est pas tenue:*

*1° lorsque l'affaire ne peut être examinée par ladite juridiction pour des motifs d'incompétence ou de non-recevabilité, sauf si ces motifs sont tirés de normes faisant elles-mêmes l'objet de la demande de question préjudicielle;*

2° lorsque la Cour constitutionnelle a déjà statué sur une question ou un recours ayant un objet identique.

*La juridiction, dont la décision est susceptible, selon le cas, d'appel, d'opposition, de pourvoi en cassation ou de recours en annulation au Conseil d'Etat, n'y est pas tenue non plus si la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 de la Constitution ne viole manifestement pas une règle ou un article de la Constitution visés au § 1er ou lorsque la juridiction estime que la réponse à la question préjudicielle n'est pas indispensable pour rendre sa décision. »*

3. Le juge judiciaire est également tenu de poser une question préjudicielle lorsqu'il est soulevé devant lui la violation, par une ordonnance, uniquement d'une disposition de droit européen ou international, lorsqu'il constate qu'il existe une disposition analogue dans le titre II de la Constitution, en vertu de l'article 26, §4 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle:

*« § 4 Lorsqu'est invoquée devant une juridiction la violation, par une loi, un décret ou une règle visée à l'article 134 de la Constitution, d'un droit fondamental garanti de manière totalement ou partiellement analogue par une disposition du titre II de la Constitution ainsi que par une disposition de droit européen ou de droit international, la juridiction est tenue de poser d'abord à la Cour constitutionnelle une question préjudicielle sur la compatibilité avec la disposition du titre II de la Constitution. Lorsqu'est uniquement invoquée devant la juridiction la violation de la disposition de droit européen ou de droit international, la juridiction est tenue de vérifier, même d'office, si le titre II de la Constitution contient une disposition totalement ou partiellement analogue. Ces obligations ne portent pas atteinte à la possibilité, pour la juridiction, de poser aussi, simultanément ou ultérieurement, une question préjudicielle à la Cour de justice de l'Union européenne.*

*Par dérogation à l'alinéa 1er, l'obligation de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle ne s'applique pas:*

*1° dans les cas visés aux paragraphes 2 et 3;*

*2° lorsque la juridiction estime que la disposition du titre II de la Constitution n'est manifestement pas violée;*

*3° lorsque la juridiction estime qu'un arrêt d'une juridiction internationale fait apparaître que la disposition de droit européen ou de droit international est manifestement violée;*

*4° lorsque la juridiction estime qu'un arrêt de la Cour constitutionnelle fait apparaître que la disposition du titre II de la Constitution est manifestement violée. »*

La doctrine résume la genèse et portée de cette disposition comme suit :

*« 24. L'article 26, § 4, de la LSCC tend à donner une solution à une problématique particulière : celle du concours de droits fondamentaux (samenloop van grondrechten). Celui-ci se manifeste de la manière suivante.*

*Il n'est aujourd'hui pas rare que des droits fondamentaux soient garantis par des dispositions du Titre II de la Constitution, tout en faisant également l'objet d'une protection analogue en droit européen ou en droit international. Ainsi, l'article 19 de la Constitution, qui consacre*

*notamment la liberté des Belges de manifester leurs opinions en toute matière, trouve par exemple un équivalent dans l'article 10 de la Convention européenne des droits de l'homme, relatif à la liberté d'expression.*

*Dans un passé encore récent, lorsqu'un plaideur alléguait devant une juridiction la violation par une loi, un décret ou une ordonnance d'un droit fondamental garanti de manière analogue par la Constitution et par un instrument de droit international conventionnel doté d'un effet direct, cette juridiction inclinait naturellement - le cas échéant, sous l'influence d'un plaideur habile - à procéder elle-même au contrôle de conventionalité de la norme législative entreprise, et ce sur la base de la doctrine Le Ski développée par la Cour de cassation. Si le juge, en procédant à ce contrôle, arrivait à la conclusion que la norme législative interne était contraire à la norme internationale conventionnelle, il pouvait alors lui-même l'écartier pour trancher l'espèce qui lui était soumise. La juridiction faisait ainsi l'économie d'une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle. Ce biais, pour accélérateur de la procédure au fond qu'il soit, contribuait à vider de sa substance le principe même de l'existence de la Cour constitutionnelle, puisque celle-ci se voyait court-circuitée dès qu'il était question d'un concours de droits fondamentaux. Il faut en effet relever que la quasi-totalité des droits fondamentaux consacrés dans la Constitution le sont aussi dans des textes internationaux, de sorte que la compétence de la Cour constitutionnelle à l'égard des droits fondamentaux constitutionnels risquait de se réduire à peau de chagrin.*

*C'est la raison pour laquelle, en 2009, après la tenue en 2005 d'un symposium réunissant des membres de la Cour constitutionnelle, de la Cour de cassation et du Conseil d'État, ainsi que des académiques, le législateur spécial a ajouté un quatrième paragraphe à l'article 26 de la LSCC. Ce paragraphe impose désormais en son premier alinéa à la juridiction devant laquelle la violation par une norme législative d'un droit fondamental garanti de manière totalement ou partiellement analogue par une disposition constitutionnelle ainsi que par une disposition de droit européen ou international, de poser d'abord une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle sur la compatibilité de la norme législative en cause avec le Titre II de la Constitution.*

*En réalité, la Cour constitutionnelle ne se limitera pas à examiner la conformité de la norme législative querellée à la seule Constitution. Comme nous l'avons vu plus haut, en employant la méthode de l'ensemble indissociable, la Cour « tient compte » dans son contrôle des normes supranationales ou internationales qui garantissent un droit analogue. Elle effectuera donc indirectement un contrôle limité de conventionalité.*

*25. L'article 26, § 4, alinéa 2, de la LSCC énonce un certain nombre de circonstances dans lesquelles, à titre d'exception, la juridiction confrontée à un concours de droits fondamentaux peut se dispenser de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle. Il en va ainsi :*

- dans les cas visés aux paragraphes 2 et 3,*
- lorsque la juridiction estime que la disposition du Titre II de la Constitution n'est manifestement pas violée,*
- lorsque la juridiction estime qu'un arrêt d'une juridiction internationale fait apparaître que la disposition de droit européen ou de droit international est manifestement violée, ou*
- lorsque la juridiction estime qu'un arrêt de la Cour constitutionnelle fait apparaître que la*

*disposition du Titre II de la Constitution est manifestement violée. » (Ch. BEHRENDT, « Le mécanisme préjudiciel devant la Cour Constitutionnelle belge », in P. LECOCQ, M. DAMBRE, *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2022*, La Charte, Bruxelles, 2022, p. 278, v. également A.S. VANDAELE, « De techniek van de prejudiciële vraagstelling aan het grondwettelijk hof : een praktische gids voor verwijzende rechters », in P. LECOCQ, M. DAMBRE, *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2022*, La Charte, Bruxelles, 2022, p. 293)*

#### 4.3. Application au cas d'espèce

1. Le jugement du 24 octobre 2023 se limite à la résolution du contrat de bail et à l'autorisation d'expulser la partie défenderesse, mais n'a pas statué sur la question de l'application ou non du moratoire hivernal ou d'une dérogation à celui-ci.

Cette demande est donc recevable.

2. La partie demanderesse fait référence à l'article 11 de la Constitution sans spécifier en quoi elle estime que l'ordonnance violerait le principe de non-discrimination :

*« La jouissance des droits et libertés reconnus aux Belges doit être assurée sans discrimination. A cette fin, la loi et le décret garantissent notamment les droits et libertés des minorités idéologiques et philosophiques.*

La partie demanderesse se contente de renvoyer à l'avis du Conseil d'état et au jugement rendu par le Juge de Paix d'Uccle le 20 septembre 2023 (R.G. 23/A/1136, inédit).

Le Conseil d'état relève dans son avis du 1<sup>er</sup> février 2023 :

*« Au demeurant, le régime en projet crée une différence de traitement entre les bailleurs qui, à la suite de la décision du juge de prolonger le délai d'expulsion conformément à l'article 233undecies, § 1er, alinéa 2, 3°, en projet ne peuvent pas expulser leurs locataires, et les bailleurs qui, en raison du moratoire hivernal prévu à l'article 233duodecies en projet ne peuvent pas le faire : alors que la première catégorie de bailleurs ne peut pas introduire de créance au Fonds de solidarité si le locataire ne paie pas l'indemnité d'occupation, la deuxième catégorie de bailleurs le peut. On n'aperçoit pas comment cette différence de traitement peut être justifiée à la lumière du principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination.*

*Par conséquent, le régime en projet doit prévoir que l'indemnité d'occupation fixée par le juge en cas de prolongation du délai d'expulsion soit récupérable auprès du Fonds de solidarité, et garantir que le montant de cette indemnité soit fixé d'une manière raisonnable. »*

3. La partie demanderesse fait également référence à la protection du droit de propriété inscrite à l'article 1<sup>er</sup> du protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'homme :

*« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de*

*sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.*

*Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. »*

La partie demanderesse se contente de renvoyer à l'avis du Conseil d'état et au jugement rendu par le Juge de Paix d'Ixelles du 15 décembre 2023 (R.G. 23A1089/8, inédit).

Le Conseil d'état relève dans son avis du 1<sup>er</sup> février 2023 :

*« Dans la mesure où il interdit temporairement l'expulsion d'un locataire qui ne remplit pas ses obligations, le régime en projet constitue une ingérence dans le droit de propriété du bailleur.\* Une telle ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi. Dans la mesure où le régime en projet rend temporairement impossible l'exécution d'un jugement d'expulsion, il implique également une restriction du droit d'accès au juge. En effet, ce droit comprend également le droit d'exécuter des décisions judiciaires définitives.*

*(...)*

*Force est de conclure que, dans la mesure où l'article 233 duodecies en projet prévoit une interdiction des expulsions au cours de la période comprise entre le 1er novembre et le 15 mars de l'année suivante, le régime en projet ne ménage pas un juste équilibre entre, d'une part, les intérêts du locataire d'un bien immobilier dont l'expulsion est suspendue et, d'autre part, les intérêts de propriétaire-bailleur, de sorte que cette mesure constitue une restriction excessive et au respect des biens du second. » (Avis n°72.557/3 de la 3<sup>ème</sup> chambre du Conseil d'état du 1<sup>er</sup> février 2023)*

4. Le tribunal de céans constate qu'il existe une disposition analogue en droit belge, étant donné que l'article 16 de la Constitution dispose que:

*« Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité. »*

5. Le tribunal de céans n'est pas compétent pour se prononcer sur la question de la conformité de l'article 223 duodecies du Code du logement à l'article 11 de la Constitution, ni, tenant compte de l'existence d'une norme constitutionnelle analogue, de sa conformité à l'article 1<sup>er</sup> du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

En effet, cette question relève de la compétence de la Cour Constitutionnelle.

Le tribunal de céans et donc tenu de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle, sauf s'il y doit être constaté qu'il y a lieu d'appliquer une des exceptions prévues par l'article 26 §2 ou § 4.

En l'espèce, aucune des exceptions n'est d'application :

- la compétence du tribunal de céans n'est pas critiquée ni critiquable, et aucun argument d'irrecevabilité n'a été soulevé
- la Cour constitutionnelle n'a pas encore statué sur la question
- il ne peut pas être constaté que l'ordonnance ne viole manifestement pas les droits fondamentaux visés

A ce titre, il y a lieu de se référer aux questions soulevées par la section de législation du Conseil d'état dans son avis du 1<sup>er</sup> février 2023 (Avis n°72.557/3)

- la réponse à la question est utile à la solution du litige.

S'il est hautement probable que temps nécessaire au mécanisme préjudiciel dépasse la fin du moratoire hivernal, au 15 mars de cette année, l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du logement n'a pas de portée limitée dans le temps - le moratoire s'appliquant par nature de manière périodique - et il n'incombe pas au tribunal de céans de spéculer sur le moment auquel la partie demanderesse mettrait en œuvre l'exécution forcée du jugement du 24 octobre 2023

- les juridictions internationales n'ont pas encore statué sur la question

6. Partant, il y a lieu de poser les questions préjudicielles suivantes, tenant compte des développements repris dans l'avis du Conseil d'état du 1<sup>er</sup> février 2023 auquel la partie demanderesse se réfère :

L'article 233*duodecies* de l'Ordonnance du 17 juillet 2023 portant la Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 4 de l'Ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2023 (M.B., 21 août 2023), viole-t-il l'article 11 de la Constitution en ce qu'il

- introduit une différence de traitement entre les bailleurs qui, à la suite d'une décision du juge d'autoriser l'expulsion de leur locataire peuvent procéder à cette expulsion en dehors de la période hivernale et celui qui, en raison du fait qu'ils souhaitent procéder à cette expulsion durant la période hivernale, ne peuvent pas exécuter le jugement d'expulsion ?
- introduit une différence de traitement entre les bailleurs qui, à la suite de la décision du juge de prolonger le délai d'expulsion conformément à l'article 233*undecies*, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, du Code bruxellois du logement ne peuvent pas expulser leurs locataires, et les bailleurs qui, en raison du moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du logement ne peuvent pas le faire, en ce que la première catégorie ne peut pas introduire de créance au Fonds de solidarité si le locataire ne paie pas d'indemnité d'occupation alors que la deuxième catégorie le peut ?

L'article 233*duodecies* de l'Ordonnance du 17 juillet 2023 portant la Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 4 de l'Ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2023

(M.B., 21 août 2023), viole-t-il l'article 16 de la Constitution et l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel du 20 mars 1952 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales en ce qu'il ne ménage pas un juste équilibre entre, d'une part, les intérêts du locataire d'un bien immeuble dont l'expulsion est suspendu et, d'autre part, les intérêts du propriétaire-bailleur, constituant une restriction excessive au droit au respect des biens du bailleur, notamment en ne permettant pas au juge de prendre compte de l'intérêt des deux parties pour déterminer le délai d'expulsion et en tenant compte du fait que l'indemnité d'occupation pouvant être prise en charge par le Fonds de solidarité ne correspond pas nécessairement au montant du loyer ?

**Décision**

La Juge de Paix

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] une ultime à

[REDACTED] tion  
d [REDACTED]